

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH  
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige  
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH  
Hamburger Allee 26-28  
60486 Frankfurt am Main

**Amtsgericht Groß-Gerau**

-Vollstreckungsgericht-  
Europaring 11-13  
64521 Groß-Gerau

Datum: 06.11.2025  
Az. des Gerichtes: 24 K 48/25  
Unser Zeichen: Gu 061125961

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Groß-Gerau, Blatt 5658 eingetragenen **69/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Münchener Straße 4, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 22.10.2025 ermittelt mit rd.

**38.000 €**

**in Worten: achtunddreißigtausend Euro**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>  | <b>Seite</b> |
|------------|---|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....  | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                    | 4            |
| 1.3        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                          | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>  | <b>7</b>     |
| 2.1        | Lage .....  | 7            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....  | 7            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....   | 7            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....  | 8            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....   | 8            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....  | 9            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....   | 9            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....   | 9            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....  | 9            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....   | 10           |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                       | 10           |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....  | 10           |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....  | 10           |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b> | <b>11</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....   | 11           |
| 3.2        | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....                                     | 11           |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....  | 11           |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten .....   | 12           |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....                        | 12           |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....  | 13           |
| 3.2.5      | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....   | 13           |
| 3.3        | Nebengebäude.....   | 13           |
| 3.4        | Außenanlagen.....   | 13           |
| 3.5        | Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG .....  | 14           |
| 3.5.1      | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....                       | 14           |
| 3.5.2      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....   | 14           |
| 3.5.2.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....  | 14           |
| 3.5.3      | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....          | 14           |
| 3.6        | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                                     | 14           |
| 3.7        | Beurteilung der Gesamtanlage .....  | 15           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>   | <b>16</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....  | 16           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 16           |
| 4.2.1      | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                     | 16           |
| 4.2.1.1    | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....                                   | 16           |
| 4.2.1.2    | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....                  | 16           |
| 4.2.1.3    | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....                        | 17           |
| 4.2.1.4    | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....   | 17           |
| 4.3        | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....               | 18           |
| 4.4        | Bodenwertermittlung .....   | 18           |
| 4.4.1      | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....  | 19           |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.4.2    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....             | 19        |
| 4.5      | Vergleichswertermittlung.....   | 20        |
| 4.5.1    | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....       | 20        |
| 4.5.2    | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe ..... | 21        |
| 4.5.3    | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....        | 22        |
| 4.5.4    | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....                      | 22        |
| 4.5.5    | Vergleichswert.....   | 23        |
| 4.5.6    | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....                            | 23        |
| 4.6      | Ertragswertermittlung.....  | 24        |
| 4.6.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....          | 24        |
| 4.6.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....  | 25        |
| 4.6.3    | Ertragswertberechnung.....  | 27        |
| 4.6.4    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....         | 28        |
| 4.7      | Verkehrswert.....   | 33        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>                          | <b>35</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                           | 35        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                      | 35        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>  | <b>36</b> |

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus                             |
| Objektadresse:             | Münchener Straße 4<br>64521 Groß-Gerau                                 |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Groß-Gerau, Blatt 5658, lfd. Nr. 1                       |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Groß-Gerau, Flur 24, Flurstück 430/2 (5.505 m <sup>2</sup> ) |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Gutachtenauftrag:                                       | Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 03.09.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.   |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 22.10.2025   |
| Qualitätsstichtag:                                      | 22.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag  |
| Ortsbesichtigung:                                       | <p>Zu dem Ortstermin am 22.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.</p> <p>Einer Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht zugestimmt. Gemeinschaftsflächen wie das Treppenhaus, der Eingangsbereich sowie der Flurbereich konnten besichtigt werden, da der Zugang zum Gebäude offen war. Da somit der bauliche Zustand der Wohnung lediglich auf Grundlage des äußeren Gesamteindrucks sowie auf Grundlage der vorliegenden Aktenlage eingeschätzt werden kann, besteht diesbezüglich ein Risiko, dass ggf. vorhandene Bauschäden oder ein überdurchschnittlich hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau nicht festgestellt werden können. Der ermittelte Verkehrswert wurde daher um einen angemessenen Risikoabschlag gemindert.</p> |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | der unterzeichnende Sachverständige  |
| Eigentümer:   | Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden  |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug</li><li>- nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000</li></ul> <p>Von der Hausverwaltung wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Angaben zu den Modernisierungsmaßnahmen</li><li>- Angabe zum Gebäudebaujahr</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Teilungserklärung u.a. mit Plänen sowie Angaben zur Wohnfläche</li></ul>  |

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Informationen zum Altlastenkataster
- Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan
- Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan
- Informationen zur Innenbereichssatzung
- Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre
- Informationen zum Bodenrichtwert
- Informationen zum Denkmalschutz
- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung werden aufgrund vermehrt aufgetretener Rohrleitungsschäden aktuell alle Steigleitungen im Gebäude saniert. Von den vorhandenen 13 Steigleitungen sind die Sanierungsarbeiten an 4 Steigleitungen bereits abgeschlossen. Die nach Angabe der Hausverwaltung für die WEG gebildete Instandhaltungsrücklage i.H.v. rd. 250.000 € ist nach eigener Einschätzung für die gesamte Sanierungsmaßnahme bei weitem nicht ausreichend, so dass mit hohen Sonderumlagen zu rechnen ist.
- Es ist der Teilungserklärung kein Grundrissplan oder ein Schnitt eines Kellergeschosses anhängend. Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung ist das Gebäude im Bereich des Heizraumes sowie der Öltankräume unterkellert. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Gebäude teilunterkellert ist.
- Gemäß Grundbuchauszug besteht ein Nutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz, welches "besonders geregelt" ist. Im Zusammenhang mit der Teilungserklärung lässt sich jedoch eine besondere Regelung mit einer eindeutigen Zuordnung eines PKW-Stellplatzes zu dem Wohnungseigentum nicht feststellen. Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung existiert keine eindeutige Zuordnung der PKW-Stellplätze zu den Wohnungen. Alle Eigentümer haben vielmehr Parkkarten, welche sichtbar hinter der Windschutzscheibe hinterlegt werden müssen. Es erfolgt dann eine freie Platzwahl unter den verfügbaren Stellplätzen.
- Es befinden sich in der Bauakte unterschiedliche Angaben zu der Anzahl der vorhandenen Wohnungen (125 und 133). Im Rahmen der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Gebäude über 133 Wohnungen verfügt.
- Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt, der Verkehrswert wurde um einen angemessenen Risikoabschlag gemindert.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Die Präsenz von Hausschwamm kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Es existiert für das Gebäude eine Hausverwaltung.
- Es besteht kein Mietsverhältnis. Die Wohnung wird von dem Eigentümer bewohnt.
- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.
- Ob wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:                            | Hessen   |
| Kreis:                                 | Groß-Gerau   |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Groß-Gerau (ca. 25.500 Einwohner)  |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <p>Groß-Gerau grenzt im Norden an die Gemeinde Nauheim, im Nordosten an die Stadt Mörfelden-Walldorf, im Osten an die Gemeinde Büttelborn, im Südosten an die Stadt Griesheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Süden an die Stadt Riedstadt, sowie im Westen an die Gemeinde Trebur.</p> <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u><br/>Frankfurt (ca. 30 km entfernt), Darmstadt (ca. 18 km entfernt), Mainz (ca. 30 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u><br/>Wiesbaden (ca. 31 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u><br/>B44 in unmittelbarer Nähe (ca. 150 m entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u><br/>in unmittelbarer Nähe (ca. 600 m entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u><br/>Groß-Gerau (ca. 1,5 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u><br/>Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)</p> |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |  |
|---------------------|--|
| innerörtliche Lage: | <p>Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;</p> <p>Schulen:</p> <p>Grundschulen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· Grundschule Dornheim</li><li>· Grundschule Wallerstädten</li><li>· Nordschule</li><li>· Schillerschule (Jahnstraße)</li><li>· Schillerschule (Auf Esch)</li></ul> <p>Weiterführende und sonstige Schulen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· Astrid-Lindgren-Schule (Sprachheilschule)</li><li>· Berufliche Schulen Groß-Gerau</li><li>· Goetheschule (Schule für Lernhilfe)</li><li>· Luise-Büchner-Schule (Gymnasiale Mittelstufenschule)</li><li>· Martin-Buber-Schule (Integrierte Gesamtschule)</li><li>· Prälat-Diehl-Schule (Gymnasium)</li></ul> <p>Ärzte: Gute Ärztliche Versorgung im Stadtgebiet</p> <p>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): in unmittelbarer Nähe;</p> |
|---------------------|--|

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Verwaltung (Stadtverwaltung): Im Stadtzentrum, ca. 2,2 km entfernt<br/>         einfache Wohnlage, unmittelbar angrenzend an Gewerbebauflächen; als Geschäftslage nicht geeignet<br/>         Der Bewertungsgegenstand ist sehr gut angebunden an den ÖPNV sowie das Straßennetz (Autobahn sowie Bundesstraße)</p>  |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | <p>der Bewertungsgegenstand grenzt dreiseitig an eine Gewerbebaufläche an. Hier befinden sich überwiegend 1-3-geschossige gewerbliche Gebäude (Autohändler, Supermarkt, Drogeriemarkt, Maschinenbau etc.) Östlich angrenzend befindet sich ein einfaches Wohnviertel mit überwiegend 2-3-geschossigen Wohngebäuden. Mit seinen sechs oberirdischen Geschossen ist der Bewertungsgegenstand deutlich höher als die Umgebungsbebauung. Weiter westlich befindet sich die Heimstätten-siedlung. Der Bewertungsgegenstand befindet sich nördlich der Autobahn A67, die eigentliche Kernstadt Groß-Gerau befindet sich südlich davon.</p> |
| Beeinträchtigungen:   | <p>überdurchschnittlich (durch Autobahn, Flugverkehr, Straßenverkehr)</p>  |
| Topografie:   | <p>eben<br/>         die zu bewertende Wohnung Nr. 103 ist Richtung Nordwesten ausgerichtet.</p>   |

## 2.2 Gestalt und Form

|                   |   |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <p><u>Grundstücksgröße:</u><br/>         insgesamt 5.505 m<sup>2</sup>;</p> <p><u>Bemerkungen:</u><br/>         fast quadratische Grundstücksform</p> |
|-------------------|---|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|   |  |
|---|--|
| Straßenart:   | <p>Wohn- und Geschäftsstraße;<br/>         Straße mit mäßigem Verkehr<br/>         Hinweis: die Münchener Straße führt in östlicher Richtung nach ca. 150 m zur zweispurigen, klassifizierten, Bundesstraße B 44</p> |
| Straßenausbau:  | <p>voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br/>         Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;<br/>         Parkstreifen ausreichend vorhanden</p>   |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <p>Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen</p>                     |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | <p>keine Grenzbebauung des Wohnhauses;<br/>         dreiseitig eingefriedet durch Betonmauer, einseitig eigefriedet durch Maschendrahtzaun</p>   |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | <p>Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden</p>  |

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Groß-Gerau, Blatt 5658 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Gemäß Geoportal des Kreis Groß-Gerau besteht keine Innenbereichssatzung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Gemäß Geoportal des Kreis Groß-Gerau besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Verfügungs- und Veränderungssperre: Gemäß Geoportal des Kreis Groß-Gerau besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt.

Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich gemäß Teilungserklärung insgesamt 100 PKW-Stellplätze im Außenbereich sowie 7 Garagenplätze.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 103 im 5.Obergeschoss ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |   |
|-------------------|---|
| Gebäudeart:       | Mehrfamilienhaus;<br>6-geschossig;<br>teilunterkellert gem. Auskunft der Hausverwaltung; (es liegt kein Kellergeschossgrundriss vor)<br>Flachdach;<br>freistehend   |
| Baujahr:          | 1973 gemäß Auskunft der Hausverwaltung  |
| Modernisierung:   | Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.<br>Auf Grundlage der Begehung sowie telefonischer Aussagen der Hausverwaltung werden bezüglich des Modernisierungsstandes folgende Maßnahmen als durchgeführt oder größtenteils durchgeführt unterstellt:<br>- Modernisierung der Fenster<br>- Modernisierung der Leitungen (Strangsanierung erfolgt aktuell- bis dato wurden 4 von 13 Stränge saniert)<br>- Wärmedämmung der Außenwände<br><br>Siehe auch "Ermittlung der Restnutzdauer" |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor<br>Zumindest in Teilbereichen (Giebelseiten) ist das Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgestattet. Es besteht Bestandsschutz, aber im Rahmen von zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen könnten somit ggf. auch energetische Verbesserungen am Gebäude verpflichtend notwendig werden.   |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die vertikale Erschließung des Gebäudes kann über einen vorhandenen  |

Aufzug ermöglicht werden.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Es wurden diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen vorgenommen

Außenansicht:

überwiegend verputzt und gestrichen  
Im Bereich der Deckenebenen befinden sich längsseitig Waschbetonplatten

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

7 Garagen, Heizraum, Tankraum, Eingangsbereich

Hinweis: der rechte Gebäudeteil verfügt über eine unklare Raumzuteilung. U.a. sind die Räume bezeichnet mit Empfang, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad sowie "leere Räume"

Obergeschosse 1-5:

Alle fünf Obergeschosse verfügen gemäß vorliegender Pläne über jeweils 25 kleine 1-Zimmer-Wohnungen mit je 19,33 m<sup>2</sup>

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor

Umfassungswände:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es wird ein einschaliges Mauerwerk mit zusätzlicher Wärmedämmung unterstellt.

Innenwände:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Geschossdecken:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es werden Stahlbetondecken unterstellt.

Treppen:

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Naturstein Belag;  
einfaches Metallgeländer  
Handlauf mit Kunststoffüberzug

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, mit Verglasung und eingelassener Klingelanlage  
Kein Vordach vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Dachform:

Flachdach

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz   |
|                         | Hinweis: Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung verfügt das Gebäude aktuell noch nicht über separate Zähleruhren für eine verbrauchsabhängige Nebenkosten-Abrechnung. Diese Zähleruhren sollen im Rahmen der aktuell durchgeführten Strangsanierung nachgerüstet werden. |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz   |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung  |
| Heizung:                | Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung ist das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2010 ausgestattet.   |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)  |
| Warmwasserversorgung:   | Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.   |

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile:              | keine   |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden   |
| Besonnung und Belichtung:        | Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als befriedigend eingeschätzt.   |
| Bauschäden und Baumängel:        | keine wesentlichen erkennbar<br>Glasbruch an giebelseitiger Tür<br>Putzschäden im Sockelbereich   |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Geringere Nachfrage nach schlechteren Wohnlagen   |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist nach äußerem Augenschein ausreichend.<br>Insgesamt wirkt das Gebäude stark vernachlässigt und es besteht bezüglich der Gemeinschaftsflächen (Eingangsbereich, Treppenhaus und Flure) ein erheblicher Renovierungsbedarf. Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung werden aktuell die Steigleitungen im Gebäude saniert. |

### 3.3 Nebengebäude

Keine

### 3.4 Außenanlagen

Das Gebäude ist allseitig von einem ca. 5- 15 m breiten Grünstreifen (Rasenfläche) ohne nennenswerten Pflanzenbewuchs umringt. Daran angrenzend befindet sich in östlicher Richtung eine ca. 50 x 35 m große Außenparkfläche für ca. 100 PKW sowie die Abstellflächen für Müll und Sperrmüll. Die Außenanlagen sind Gemeinschaftsflächen und die PKW-Stellplätze dürfen von den jeweiligen Wohnungsnutzern genutzt werden. Das Grundstück ist dreiseitig mit einer Betonwand sowie einseitig mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG (Wohnung Nr. 103)

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 5. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichnet.  |
| Wohnfläche/Nutzfläche:               | Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 19,33 m <sup>2</sup>  |
| Raumaufteilung/Orientierung:         | Die Wohnung hat gemäß Teilungserklärung folgende Räume:<br>1 Zimmer, 1 Flur mit Kochgelegenheit, 1 Bad mit WC  |
| Grundrissgestaltung:                 | zweckmäßig   |
| Besonnung/Belichtung:                | Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als befriedigend eingeschätzt |

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und weiterführende Informationen nicht vorliegen, kann zu den Raumausstattungen sowie dem Ausbauzustand keine Aussage getätigt werden. Auf eine nachfolgende Beschreibung wird daher verzichtet.

#### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

|   |   |
|---|---|
| Küchenausstattung:                          | Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.   |
| besondere Einrichtungen:                    | Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.   |
| besondere Bauteile:                         | Nach äußerem Augenschein keine ersichtlich  |
| Baumängel/Bauschäden:                       | Nach äußerem Augenschein keine ersichtlich  |
| wirtschaftliche Wertminderungen:            | Geringere Nachfrage nach schlechteren Wohnlagen   |
| sonstige Besonderheiten:                    | keine klare Zuordnung von PKW-Stellplätzen zu den jeweiligen Wohnungen.   |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Der bauliche Zustand der Wohnung wird <u>lediglich nach äußerem Augenschein</u> als ausreichend eingeschätzt. |

#### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|  |   |
|--|---|
| Sondernutzungsrechte:                    | Bestehen gem. Teilungserklärung an einem PKW-Stellplatz |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine bekannt   |

|   |   |
|---|---|
| Wesentliche Abweichungen:                     | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):<br>keine   |
| Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): | Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung bestehen Instandhaltungsrücklagen für die gesamte WEG i.H.v. rd. 250.000 €. Diese sind nach eigener Einschätzung für die gesamte Sanierungsmaßnahme (Strangsanierung) bei weitem nicht ausreichend, so dass mit hohen Sonderumlagen zu rechnen ist. |

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden, ausreichenden, Zustand.

Insgesamt wirkt das Gebäude stark vernachlässigt und es besteht bezüglich der Gemeinschaftsflächen (Eingangsbereich, Treppenhaus und Flure) ein erheblicher Renovierungsbedarf.

Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung werden aktuell die Steigleitungen im Gebäude saniert.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 69/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Münchener Straße 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zum Wertermittlungstichtag 22.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                   |       |           |                      |
|-------------------|-------|-----------|----------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                      |
| Groß-Gerau        | 5658  | 1         |                      |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche               |
| Groß-Gerau        | 24    | 430/2     | 5.505 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

## 4.4 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei           |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe   |

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                        |   |                      |
|------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungstichtag | = | 22.10.2025           |
| Entwicklungsstufe      | = | baureifes Land       |
| Grundstücksfläche (f)  | = | 5.505 m <sup>2</sup> |

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                 | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>650,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 22.10.2025           | × 1,00           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                               |  |
|---|----------------|----------------|-------------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | =              | 650,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe   | 5.505          | × 1,00                        |  |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00                        |  |
| angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert                                 |                | =              | 650,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt<br>noch ausstehende Beiträge               |                | -              | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |  |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>   |                | =              | <b>650,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |  |   | Erläuterung   |
|-------------------------------------|--|---|---|
| beitragsfreier relativer Bodenwert  |  | = | <b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>                             |
| Fläche                              |  | × | 5.505 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>     |  | = | <b>3.578.250,00 €</b><br><b><u>rd. 3.580.000,00 €</u></b> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 insgesamt **3.580.000,00 €**.

#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 69/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| <b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>              |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| Gesamtbodenwert  | 3.580.000,00 €                          |             |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 €                                  |             |
| angepasster Gesamtbodenwert                              | 3.580.000,00 €                          |             |
| Miteigentumsanteil (ME)                                  | × 69/10.000                             |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                         | 24.702,00 €                             |             |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €                                  |             |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                              | = 24.702,00 €<br><b>rd. 24.700,00 €</b> |             |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 **24.700,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

## 4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

### Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

### Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

### Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand           |                                   | Erläuterung |
|--|-----------------------------------|-------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ( )          | = 2.833,00 €/m <sup>2</sup>       | E01         |
| im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge                                | + 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil                             | - 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| <b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | <b>= 2.833,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors                                    |                  |                  |                                   |             |
|--|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------|
|  | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor                  | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.09.2024       | 22.10.2025       | × 1,02                            | E05         |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                  |                  |                                   |             |
| Lage   | mittlere Lage    | einfache Lage    | × 0,80                            | E06         |
| Geschosslage   |                  |                  | × 1,00                            |             |
| Aufzug   | vorhanden        | vorhanden        | × 1,00                            |             |
| Orientierung   |                  |                  | × 1,00                            |             |
| Ausstattung  |                  |                  | × 1,00                            |             |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]   | 76,00            | 19,33            | × 1,15                            | E10         |
| Zimmeranzahl   |                  |                  | × 1,00                            |             |
| Bodenwertanteil [%]  |                  |                  | × 1,00                            |             |
| (RND/GND) [Jahre] (Restwert)   | /                | /                | × 1,00                            |             |
| Teilmarkt  | Weiterverkauf    | Weiterverkauf    | × 1,00                            |             |
| Vermietung   | unvermietet      | unvermietet      | × 1,00                            |             |
| Anzahl Wohneinheiten   |                  |                  | × 1,00                            |             |
| Baujahr  | 1986             | 1975             | × 0,90                            | E16         |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor                                      |                  |                  | = 2.392,64 €/m <sup>2</sup>       |             |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge                                  |                  |                  | - 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| insgesamt  |                  |                  | - 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| <b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>            |                  |                  | <b>= 2.392,64 €/m<sup>2</sup></b> |             |

### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

#### E01

Wert gemäß Angabe im Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Südhessen. Berücksichtigt wurden Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) in Hochhäusern oder Wohnblocks mit mindestens 50 Wohneinheiten.

**E05**

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht wurden zur Ableitung des Vergleichsfaktors Kaufverträge der Jahre 2022 bis August 2024 berücksichtigt. Einhergehend mit einem starken Anstieg der Finanzierungskosten fand in diesem Zeitraum (besonders 2022) ein Rückgang der Immobilienpreise statt. Dem Wohnungspreisindex für wiederverkaufte Wohnungen für den Kreis Groß-Gerau ist zu entnehmen, dass zwischen dem Jahr 2023 und dem Jahr 2024 eine Beruhigung auf dem Immobilienmarkt stattgefunden hat und die Immobilienpreise wieder morderat gestiegen sind (+6,2%) Eigene Marktrecherchen haben ergeben, dass bis zum Datum des Wertermittlungsstichtages mit weiterhin leicht steigenden Immobilienpreisen zu rechnen ist. Es wird daher für die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ein geringer Aufschlag von 2% für angemessen angesehen.

**E06**

Der Bewertungsgegenstand grenzt unmittelbar dreiseitig an eine Gewerbebaufläche an. (Autohändler, Supermarkt, Hallenbauten)

Die Kauf- und Miet- Nachfrage wird daher als deutlich eingeschränkt eingeschätzt.

**E10**

Die deutlich kleinere Wohnfläche des Bewertungsgegenstandes macht eine Anpassung notwendig, da kleinere Wohnungen höhere Kaufpreise erzielen als vergleichbar größere Wohnungen.

**E16**

Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte ist jünger als das Baujahr des Bewertungsgegenstandes und erfordert eine Anpassung, da neuere Wohnungen höhere Verkaufspreise erzielen als ältere Wohnungen.

**4.5.5 Vergleichswert**

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>                      |                               | <b>Erläuterung</b> |
|--|-------------------------------|--------------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 2.392,64 €/m <sup>2</sup>     |                    |
| Zu-/Abschläge relativ                                      | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |                    |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert           | = 2.392,64 €/m <sup>2</sup>   |                    |
| Wohnfläche   | × 19,33 m <sup>2</sup>        |                    |
| vorläufiger Vergleichswert                                 | = 46.249,73 €                 |                    |
| Zu-/Abschläge absolut                                      | + 4.000,00 €                  | E2                 |
| vorläufiger bereinigter Vergleichswert                     | = 50.249,73 €                 |                    |
| Marktanpassungsfaktor                                      | × 1,00                        |                    |
| vorläufiger marktangepasster Vergleichswert                | = 50.249,73€                  |                    |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale           | - 12.000,00 €                 |                    |
| <b>Vergleichswert</b>                                      | = 38.249,73 €                 |                    |
|  | <b>rd. <u>38.000,00 €</u></b> |                    |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd. **38.000,00 €** ermittelt.

**4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung****E2**

In dem verwendeten Immobilienmarktbericht wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit den Vergleichskaufpreisen monetär keine PKW-Stellplätze berücksichtigt wurden. Die Preise beziehen sich also lediglich auf die Wohnungen. Da dem Bewertungsgegenstand jedoch ein Nutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz zugeordnet ist, muss der vorläufige Vergleichswert angepasst werden. Als Wertangabe für einen PKW-Stellplatz wird gem. Immobilienmarktbericht ein Wert von 5.000 € empfohlen. Diese Wertangabe wird aufgrund der nachfolgenden Stellplatzregelung vor Ort auf 4.000 € angepasst: Gemäß Aussage der Hausverwaltung existiert keine eindeutige Zuordnung der PKW-Stellplätze zu den Wohnungen. Alle Eigentümer haben vielmehr Parkkarten, welche sichtbar hinter der Windschutzscheibe hinterlegt werden müssen. Es erfolgt dann eine freie Platzwahl unter den verfügbaren Stellplätzen.

**Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert**

pauschal

| Bezeichnung                 | Prozent von 46.249,73 | Wert       |
|-----------------------------|-----------------------|------------|
| Zuschlag für PKW-Stellplatz | 8,649%                | 4.000,00 € |
| Summe                       |                       | 4.000,00 € |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale  | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|---|-----------------------------------|
| Weitere Besonderheiten  | -12.000,00 €                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung -2.000,00 €</li> <li>• Schätzkosten der Strangsanierung für den Bewertungsgegenstand, Wohnung Nr. 103 -10.000,00 €</li> </ul> |                                   |
| Summe   | -12.000,00 €                      |

**4.6 Ertragswertermittlung****4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der bau-

lichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenansätze für Bauschäden, Baumängel Unterhaltungsbesonderheiten sowie sonstige Besonderheiten keine tatsächlichen, monetär aufzubringenden Aufwendungen darstellen. Die aufgeführten Kostenansätze sollen vielmehr die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich i. S. e. Risikoabschlages vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Kostenermittlung durchführen zu lassen.

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                     | Mieteinheit |                      | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                  |                 |
|--|-------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
|  | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage         |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Mehrfamilienhaus) |             | Wohnung 5.<br>OG     | 19,33                       |                   | 13,00                                    | 251,29           | 3.015,48        |
|  |             | Kfz.-<br>Stellplätze |                             | 1,00              | 40,00                                    | 40,00            | 480,00          |
| Summe                                  |             |                      | 19,33                       | 1,00              |  | 291,29           | 3.495,48        |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  | <b>3.495,48 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(26,39 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)   | – <b>922,46 €</b>      |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>   | <b>= 2.573,02 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,<br>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br>3,70 % von <b>24.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert) | – <b>913,90 €</b>      |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 1.659,12 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = <b>3,70 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und n = <b>23</b> Jahren Restnutzungsdauer  | × <b>15,308</b>        |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 25.397,81 €</b>   |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | <b>+ 24.700,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>   | <b>= 50.097,81 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>   | <b>+ 0,00 €</b>        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>  | <b>= 50.097,81 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | – <b>12.000,00 €</b>   |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>   | <b>= 38.097,81 €</b>   |
|  | <b>rd. 38.100,00 €</b> |

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen entstammen den Angaben der Teilungserklärung. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall existiert für den Bewertungsgegenstand kein qualifizierter Mietspiegel.

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht wird für vergleichbare Wohnlagen

ein durchschnittlicher Mietzins von 10,32 € angegeben

Dieser Mietzins wurde aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten angepasst wie folgt:

Umrechnung Wohnfläche  $\times 1,27 = 13,11 \text{ €}$

Umrechnung Zustand/ Ausstattung  $\times 0,99 = \text{rd. } 13,00 \text{ €}$

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Basis- Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt und um den Prozentsatz erhöht oder verringert, um den sich auch der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

| Bewirtschaftungskosten-Anteil    | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF/NF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€] |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| Verwaltungskosten Wohngebäude    |                                   |  | 0,00                          |
| Verwaltungskosten Eigentumswhg.  |                                   |  | 429,00                        |
| Verwaltungskosten Garage/ SP     |                                   |  | 47,00                         |
| Instandhaltungskosten Wohnung    |                                   | 14,00                                    | 270,62                        |
| Instandhaltungskosten Garage/ SP |                                   |  | 106,00                        |
| Mietausfallwagnis                | 2,00                              |  | 69,91                         |
| Summe                            |                                   |  | 922,46                        |
| % Kostenanteil an Rohertrag      |                                   |  | 26,39                         |

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ein Liegenschaftszinssatz von 3,3% angegeben. (Standardabweichung +/- 1,8)

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten wurde der Liegenschaftszinssatz angepasst wie folgt:

|  |         |
|--|---------|
| • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage | + 0,2 % |
| • Modernisierungsbedarf                  | + 0,1 % |
| • Viele Wohneinheiten im Haus            | + 0,1 % |
| Summe                                    | + 0,4 % |

Der angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt demnach  $3,3 \% + 0,4 \% = 3,7 \%$

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

| Bauteil                         | Wägungsanteil [%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|-------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                   | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %            |                |        | 1,0    |       |       |
| Dach                            | 15,0 %            |                |        | 1,0    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %            |                |        | 1,0    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %             |                | 1,0    |        |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %             |                |        | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %             |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %             |                | 1,0    |        |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %           | 0,0 %          | 33,0 % | 67,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Außenwände                      |   |
| Standardstufe 3                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach                            |   |
| Standardstufe 3                 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)  |
| Fenster und Außentüren          |   |
| Standardstufe 3                 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)  |
| Innenwände und -türen           |   |
| Standardstufe 2                 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen          |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |   |
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken  |
| Fußböden                        |   |
| Standardstufe 2                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung  |
| Sanitäreinrichtungen            |   |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  |
| Heizung                         |   |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel  |
| Sonstige technische Ausstattung |   |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen   |

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard            | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Hinweis: Für eine notwendige Modellkonformität wurde die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 68 Jahren angesetzt. **(Abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 78 Jahren für diese Gebäudeart)**

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gemäß Auskunft der Hausverwaltung 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
|   |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4               | 0,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2               | 0,0                     | 1,0                    | B02        |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2               | 0,0                     | 1,0                    | B03        |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2               | 0,0                     | 0,0                    |            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4               | 0,0                     | 2,0                    | B05        |
| Modernisierung von Bädern   | 2               | 0,0                     | 0,0                    |            |
| Summe   |                 | 0,0                     | 4,0                    |            |

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B02

Augenscheinlich wurden die PVC-Fenster erneuert. Das Baujahr der Fenster ist unbekannt. Die Metalltüren stammen vermutlich noch aus dem Gebäudebaujahr.

#### B03

Es erfolgen aktuell Strangsaniierungsarbeiten im Gebäude. Gemäß Aussage der Hausverwaltung wurden bereits 4 von 13 Strängen erneuert.

#### B05

Augenscheinlich wurden die Giebelwände mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt. An den Längstseiten sind vermutlich noch die Waschbetonplatten aus der Errichterzeit vorhanden. Es wird unterstellt, dass diese Bereiche hinsichtlich einer Wärmedämmung nicht modernisiert wurden.

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 52 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 23 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 45 Jahren =) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

#### 4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **38.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **38.100,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 69/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Münchener Straße 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Groß-Gerau        | 5658  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Groß-Gerau        | 24    | 430/2     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd.

**38.000 €**

**in Worten: achtunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 06. November 2025

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– auszugsweise –

- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Südhessen

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundrisse
- Anlage 3: Fotos



## Anlage 2: Grundrisse

Seite 1 von 1

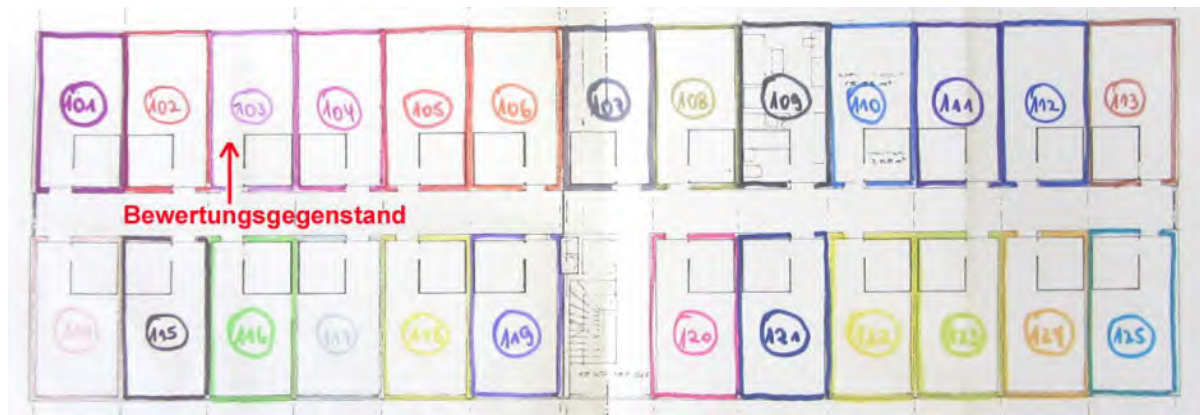


Bild 1: Grundriss 5. OG

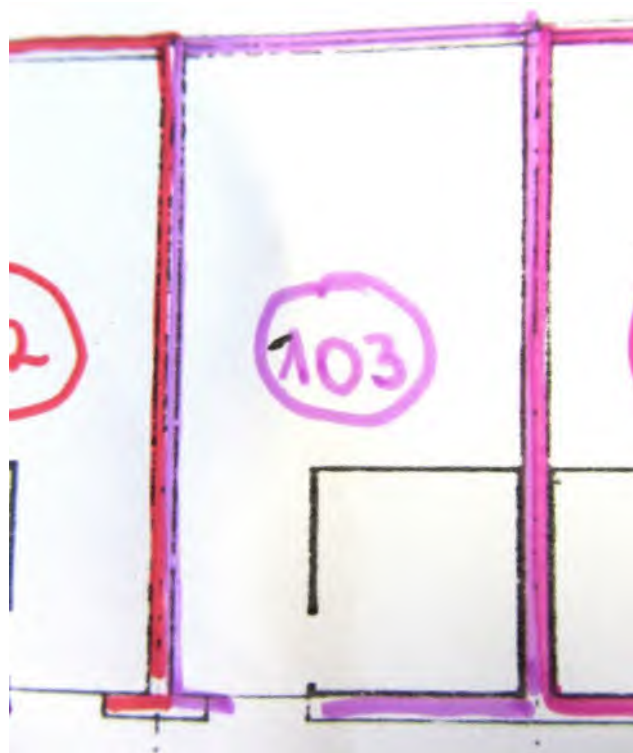


Bild 2: Bewertungsgegenstand, Wohnung Nr. 103

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 19



Bild 1: Ansicht Nord



Bild 2: Ansicht Nordwest

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 19



Bild 3: Bewertungsgegenstand, Wohnung Nr. 103



Bild 4: Ansicht West

### Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 19



Bild 5: Ansicht Südwest



Bild 6: Ansicht Südost

### Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 19



Bild 7: Ansicht Nordost



Bild 8: Freiflächen

### Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 19



Bild 9: Freiflächen



Bild 10: Fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten

### Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 19



Bild 11: Müllplatz/ Hausmüll



Bild 12: Müllplatz/ Sperrmüll

### Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 19



Bild 13: Freiflächen



Bild 14: Blitzschutz vorhanden

**Anlage 3: Fotos**

Seite 8 von 19



Bild 15: Zustand Rollladen und Fensterbank



Bild 16: Putzschäden im Sockelbereich

### Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 19



Bild 17: Defekte Türglasfüllung



Bild 18: Zustand Waschbetonplatten

### Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 19



Bild 19: Einfriedung mit Betonmauer



Bild 20: Zustand PVC-Fenster und Fensterbank

### Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 19



Bild 21: PKW-Außenstellplätze



Bild 22: PKW-Außenstellplätze

### Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 19



Bild 23: Zugang zum Gebäude



Bild 24: Eingangsbereich

### Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 19



Bild 25: Zustand Klingelanlage

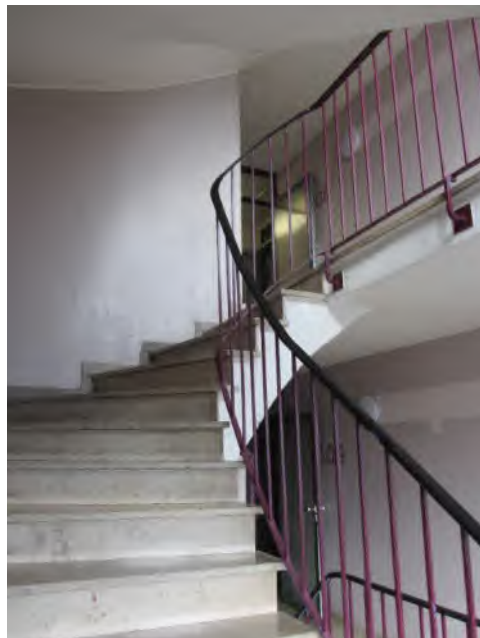


Bild 26: Treppenhaus

### Anlage 3: Fotos

Seite 14 von 19



Bild 27: Treppenhaus



Bild 28: Zustand Geländer

### Anlage 3: Fotos

Seite 15 von 19



Bild 29: Treppenhaus



Bild 30: Flurbereich 1. OG (Sanierung Steigleitungen)

### Anlage 3: Fotos

Seite 16 von 19



Bild 31: Aufzugsanlage



Bild 32: Flurbereich

### Anlage 3: Fotos

Seite 17 von 19



Bild 33: Überalterter Teppich im Flurbereich



Bild 34: Strangsanierung

### Anlage 3: Fotos

Seite 18 von 19



Bild 35: Eingangstür zu Bewertungsgegenstand, Whg. Nr. 103



Bild 36: Umgebungsbebauung

### Anlage 3: Fotos

Seite 19 von 19



Bild 37: Umgebungsbebauung



Bild 38: Umgebungsbebauung